

Stefano Masotti
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail: stefanomasotti26@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da:

Creditore Procedente

Es n.141/2021

Contro

Udienza del

Debitori eseguiti

*

LOTTO UNICO

L'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione nominava in data 13 ottobre 2021 lo scrivente Arch. Stefano MASOTTI, con studio in Bologna, in qualità di CTU dandogli l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1) Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Arch. Stefano Masotti

2) Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e ./.

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è stato preso in considerazione, specificando:

- dati di pignoramento
- consistenza e ubicazione immobile

R.G.Es. n.141/2021 Lotto Unico

- identificazione catastale

- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto

pignorato

- esistenza di parti comuni e servitù

- confini

- vincoli ed oneri

- proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza)

- provenienza del bene

- stato civile dell'executato al momento dell'acquisto del bene

- atti pregiudizievoli

- regime fiscale

- indagine amministrativa

- certificazione energetica

Arch. Stefano Masotti

- situazione occupazionale

- descrizione del bene

- conformità impianti

- consistenza superficiale

- stima del bene

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più

probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di

procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione,

(metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di

compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del

valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi

ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di

mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:

- *fattori macroeconomici* quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori rilevanti nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e disoccupazione ecc.;

- *fattori locali* tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale, la produttiva della località, l'organizzazione urbanistica;

- *fattori extraeconomici* con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano);

- *caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stessi* quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria.

Arch. Stefano Masotti

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 11-06-2021 al n.31156 del registro generale e al n.21944 del registro particolare. Corte di Appello di Bologna — Unep di Bologna del 15-04-2021, rep. 2452, *a favore* ./ a *carico* di ./ indicato quale titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni dei beni censiti al foglio 22 particella 354 Subb. 2-3, particelle 186,607 et 367 e dei beni censiti al foglio 22 particelle 464-468-470, e ./, indicata quale titolare della quota di 1/2 piena proprietà in separazione di beni dei beni censiti al foglio 22 particella 354 Subb. 2-3, particelle 186-607 e 367 e dei beni censiti al foglio 22 particelle 464, 468 et 470.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, costituita da un appartamento al piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con vani ad uso servizi, cantina ed autorimessa al piano seminterrato, compresa quota indivisa di un mezzo (1/2) di piena proprietà dell'area di terreno cortiliva pertinenziale di superficie catastale mq.1.043, il tutto posto in Comune di Fontanelice (Bo), via della Cima n.12.

Appartamento composto da un ingresso, un locale soggiorno/pranzo con zona cottura, un bagno, tre camere ed un terrazzo della superficie lorda di circa mq. 110,00 (appartamento) e della superficie lorda di circa mq.6,00 (terrazzo).

Ai servizi annessi all'abitazione posti al seminterrato si accede attualmente sia dal piano terra mediante scala interna modificata che dall'esterno in specifico sono presenti: un locale garage della superficie lorda di circa mq.35,00, una cantina, un disimpegno, un locale wc non autorizzato della superficie lorda complessiva di circa mq.29,00.

In aderenza al fabbricato è stato realizzato abusivamente un piccolo manufatto ad uso centrale termica non legittimato da nessun titolo edilizio, della superficie lorda di circa mq.16,00.

Piena proprietà di aree di terreno prive di soprastanti fabbricati aventi destinazione agricola poste in comune di Fontanelice (BO), via Cima (già via Montanara), con accesso dalla strada pubblica, della superficie catastale di mq.4.563.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

R.G.Es. n.141/2021 Lotto Unico

Arch. Stefano Masotti

Il bene oggetto di procedura esecutiva, è di piena ed esclusiva proprietà dei

signori ./ ed intestato al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del *Comune di*

Fontanelice (BO), come segue:

(soggetto esecutato), quota di un mezzo in regime di separazione dei

beni

(soggetto esecutato), quota di un mezzo in regime di separazione dei

beni

I beni risultano *censiti* al **Catasto Fabbricati** del comune sopraccitato al:

Foglio 22:

-Mapp.354 Sub.2, Cat.A/3, Cl.2, vani 6, piano 1, Sup. Cat.mq.119, Totale

escluse aree scoperte mq.117, Rendita Euro 371,85, via della Cima

(appartamento)

-Mapp. 354 Sub.3, Cat. C/6, Cl.3, piano S1- Cons. 41 mq. Sup. Cat.mq.41,

Arch. Stefano Masotti

Rendita Euro 141,87 , via della Cima (garage e cantina)

CATASTO TERRENI

*L'area di sedime del fabbricato risulta censita al **Catasto Terreni** del*

comune sopraccitato al:

Foglio 22

Mappale 354 , Ente Urbano di are 1 ca 22

-Le aree di terreno in piena proprietà esclusiva dei soggetti esecutati sopra

generalizzati sono censite al Catasto Terreni del comune di Fontanelice al:

Foglio 22

Mapp. 186 porz. A Seminativo 3 are 5 ca 40 BA2A RD Euro 1,37 RA Euro 1,67

porz. B Frutteto 1 are 28 ca 00 BA2A RD Euro 69,99 RA Euro 20,25

porz. C Bosco Ceduo 3 are 10ca 00 BA2A RD Euro 0,46 RA Euro 0,15

Mapp. 367 Frutteto 1 are ca 23 BA2A RD Euro 3,07 RA Euro 0,89

Mapp. 607 Relitto Stradale 1 are ca 00

Sup. Catastale Mq.4.563,00 RD Euro74,89 RAEuro22,96

*

**L'area di terreno cortiliva pertinenziale di mq.1.043 risulta intestata al
catsto terreni del comune di Fontanelice ai signori:**

**(soggetto esecutato), quota di proprietà indivisa di un quarto (1/4) in
regime di separazione dei beni;**

**(soggetto esecutato), , quota di proprietà indivisa un quarto (1/4) in
regime di separazione dei beni;**

**(soggetto non esecutato), , quota di proprietà indivisa un quarto (1/4) in
regime di comunione dei beni con ./.**

**(soggetto non esecutato), , quota di proprietà indivisa un quarto (1/4) in
regime di comunione dei beni ./.**

Arch. Stefano Masotti

Area cortiliva censita al Catasto Terreni del Comune di Fontanelice al:

Foglio 22

Mapp. 464 Area Rurale are ca 96

Mapp. 468 Semin Arbor 3 are 8 ca 41 BA2A RD Euro 3,87 RA Euro 3,47

Mapp. 470 Bosco Ceduo 2 are 1 ca 06 BA2A RD Euro 0,09 RA Euro 0,03

Sup. Catastale Tot. Mq.1.043,00 RD Euro3,96 RA Euro 3,50.

*

Alla data del 14/06/2021 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

In capo a ./., proprietà per 1/2 in separazione di beni, ./. proprietà per 1/2 in
separazione di beni, **Fontanelice:**

-foglio 22 particella 354 Sub.2, Via Della Cima, piano 1, A/3, cl. 2,

vani 6, rendita euro 371,85.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per sostituzione riferimenti di mappa del 02/06/1983 in atti dal 16/11/1994 (n. 31.1/1983).

In capo a ./. proprietà per 1/2 in separazione di beni, ./. proprietà per 1/2 in separazione di beni, **Fontanelice:**

foglio 22 particella 354 sub. 3, Via Della Cima, piano SI, C/6, cl.

3, mq. 41, rendita euro 141,87.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per sostituzione riferimenti di mappa del 02-06-1983 in atti dal 16/11/1994 (n.32.1/1983).

In capo a ./. proprietà per 1/2 in separazione di beni, ./. , proprietà per 1/2 in separazione di beni, **Fontanelice:**

-foglio 22 particella 186 A, Seminativo cl. 3, are 5,40, r.d. euro

1,37, r.a. euro 1,67, 186 B, frutteto, cL l, are 28.00, r.d. euro 69,99, r.a.

euro 20,25, 186 C Bosco ceduo cl. 3, are 10,00 r.d. euro 0,46, r.a. euro

0,15. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per tabella di variazione del 30/03/1990.

In capo a ./. proprietà per 1/2 in separazione di beni, ./. , proprietà per 1/2 in separazione di beni, **Fontanelice:**

-foglio 22 particella 367, Frutteto cl. 1, 01 are 23 centiare, BA2A,

r.d. 3,07, r.a. 0,89.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per variazione d'ufficio del 26-05-1983 in atti 10-09-1983 (n.8083).

In capo a ./. proprietà per 1/2 in separazione di beni, ./. , proprietà per 1/2 in separazione di beni, **Fontanelice:**

foglio 22 particella 607, relitto stradale di 1 are 00 centiare.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento del 09/03/2009 protocollo n.BO0060377 in atti dal 09/03/2009 evas. ist. 53952/09 fraz. 21375/83 (n. 53952.1/2009) e in precedenza foglio 22 tale dall'impianto meccanografico del 31/03/1969.

In capo a ./. proprietà per 1/4 in separazione di beni, ./. proprietà per 1/4 in separazione di beni, ./. proprietà per 1/4 in regime di comunione di beni./.
proprietà per 1/4 in regime di comunione di beni, **Fontanelice:**

- foglio 22 particella 464, area rurale, 00 are 96 centiare.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento del 07/06/1995 in atti dal 07/06/1995 (n.7708.1/1995).

In capo a ./. proprietà per 1/4 in separazione di beni, ./. proprietà per 1/4 in separazione di beni, ./. , proprietà per 1/4 in regime di comunione di beni, ./. ,
proprietà per 1/4 in regime di comunione di beni, **Fontanelice:**

Arch. Stefano Masotti

foglio 22 particella 468, Semin Arbor cl. 2, 08 are 41 centiare, r.d.

euro 3,87, r.a. euro 3,47.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento del 07/06/1995 in atti dal 07/06/1995 (n.7708.3/1995).

In capo a ./. proprietà per 1/4 in separazione di beni, ./. , proprietà per 1/4 in separazione di beni, ./. proprietà per 1/4 in regime di comunione di beni, ./. ,
proprietà per 1/4 in regime di comunione di beni, **Fontanelice:**

foglio 22 particella 470, Bosco ceduo cl. 2, 01 are 06 centiare, r.d.

euro 0,09, r.a. euro 0,03.

Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento del 07/06/1995 in atti dal 07/06/1995 (n.7708.4/1995).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: NO

I dati nella visura catastale e quelli riportati nella nota di trascrizione e nei verbali di pignoramento non concordano, nella fattispecie i terreni distinti al catasto terreni foglio 22 mappali 464 -468- 470 non sono di esclusiva proprietà dei soggetti esecutati ma ai soggetti esecutati ./ . proprietà per $\frac{1}{4}$ in separazione di beni ciascuno ed ai signori ./ . (soggetti NON esecutati), proprietà per $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione di beni.

Nella Nota di Trascrizione del pignoramento si attribuisce ai soggetti esecutati ./ . la piena proprietà invece che la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ ciascuno dei terreni distinti al catasto terreni foglio 22 mappali 464-468-470l.

Inoltre in fase di sopralluogo si sono rilevate difformità interne ed esterne della porzione di fabbricato oggetto di esecuzione, rispetto allo stato rilevato dallo scrivente, di conseguenza occorrerà redigere nuova planimetria catastale e nuovo modello Doc.Fa a firma di un tecnico abilitato, per un importo di circa Euro 900,00, oltre a diritti di segreteria ed oneri di legge, *il tutto a cura e spese del futuro aggiudicatario.*

Arch. Stefano Masotti

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto. Con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione e con tutti i patti e condizioni risultanti dai titoli

di provenienza.

Si precisa che l'area rappresentante il predetto tratto di strada vicinale, identificata al Catasto Terreni al Foglio 22 particella 606 (relitto stradale di mq.100, già al momento della Divisione non era più utilizzata come tale e quindi era accorpata alla proprietà dell'unico frontista ./.

Caruso Salvatore conferma nell'Atto del Notaio Federico Tassinari del 29/06/2009 rep.42875 quanto sopra dichiarando di non aver alcun diritto in relazione alla predetta area già destinata a strada vicinale.

CONFINI

La porzione di fabbricato urbano con area cortiliva formante un unico corpo confina con altre unità del medesimo fabbricato Subb.1 et 4 dei signori ./., Via della Cima, area cortiliva, salvo altri più precisi ed aggiornati.

I Terreni identificati al Foglio 22 Particelle 186, 607,367 confinano con la via della Cima, con i mappali 184,185,366,473 et 468 del Foglio 22, salvo altri più precisi ed aggiornati.

Arch. Stefano Masotti

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di Condominio nel quale si trova l'unità immobiliare.

PROPRIETA'

La porzione di fabbricato urbano distinta al Catasto fabbricati del Comune di Fontanelice Foglio 22 Mapp.354 Subb.3 et 4 ed i Terreni distinti al Catasto Terreni al Foglio 22 Mapp.186,367 et 607, risultano di piena proprietà (quota di un mezzo ciascuno) dei signori:

(soggetto esecutato), (soggetto esecutato),

Le aree di terreno cortilive pertinenti distinte al Catasto Terreni al Foglio

22 mappali 464,468, 470 risultano di proprietà dei soggetti esegutati_signori

./. per la quota di proprietà indivisa di un quarto ($\frac{1}{4}$) ciascuno.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili censiti al catasto fabbricati al foglio 22 particella 354 subb. 2-

3, gli immobili censiti al catasto terreni al foglio 22 particella 186, 367 e 607

per la piena proprietà e i beni censiti al catasto terreni al foglio 22 particelle

464-468 e 470 per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà complessivamente, sono

pervenuti a ./. in separazione di beni, ./. in separazione di beni, da ./. , per

atto di permuta, Notaio Tassinari Federico del 29-06-2009, rep 42875/26932

e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 07-07-2009 al n.

36764 del registro generale e al n. 13968 del registro particolare.

Quanto in oggetto per gli indicati diritti era pervenuto a ./. per la quota di $\frac{1}{2}$

di piena proprietà, ./. , per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, per successione

Arch. Stefano Masotti

in morte di ./. , registrata presso l'ufficio del Registro di Imola il 20-12-

2005, den. n.74 vol. 554 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di

Bologna il 24-01-2006 al n.5665 del registro generale e al n.3754 del

registro particolare.

Si segnala che nella formalità di detta successione non viene indicata la

porzione censita al foglio 22 particella 607, relitto stradale.

Si segnala che nell'atto del Notaio Tassinari Federico del 29-06-2009,

rep.42875/26932 i signori ./. in relazione alle provenienze in capo al de

cuius dichiarano che:

-per atto autentico nelle firme dal notaio Paolo BARUZZI di Brisighella in

data 14 marzo 1973 n. 4583 di rep., registrato a Faenza il 3 aprile 1973 n.

1726, trascritto a Bologna il 13 aprile 1973 n. 9170 part., ./. hanno

acquistato, pro-indiviso ed in parti uguali tra loro, fra l'altro, le aree di terreno identificate al Catasto Terreni del Comune di Fontanelice al foglio 22 con le particelle 299, 186 e 367, divise tra loro da un tratto di strada vicinale, a tale data, non identificata catastalmente;

Con atto del notaio Carlo FIORENTINI di Imola in data 15 novembre 1983 n. 16439/8039 di rep., trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 13-12 1983 al n. 214961 del registro particolare ./.. hanno proceduto alla scioglimento di tale comunione, attribuendo i beni di cui sopra (i beni oggetto della presente relazione) in proprietà esclusiva a ./.. la comproprietà in ragione di 1/2 ciascuno sulle aree di terreno all'epoca individuate al foglio 22 con le particelle 156, 158 e 155, espressamente individuate nel citato rogito, precisando che tale divisione è stata eseguita sulla base di appositi

frazionamenti catastali n.ri 21375 del 26 maggio 1983 e 38474 del 24 settembre 1983, nei quali risulta già individuata l'area da destinare a strada, in sostituzione della precedente strada vicinale;

-l'area rappresentante il predetto tratto di strada vicinale, oggi identificata al Catasto terreni del predetto Comune al foglio 22 con la particella 607 (relitto stradale) di mq. 100 già al momento della divisione non più era utilizzata come tale e, quindi, era accorpata alla proprietà dell'unico frontista signor ./..

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di ./.. per atto del Notaio TASSINARI Federico del 29-06-2009, rep.42875/26932 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 07-07-2009 al n.36763 del registro generale e al n.13967 del registro particolare.

Si segnala inoltre che con atto compravendita Notaio DAMASCELLI

Domenico del 07-08-2008, rep.2259/1435 e trascritto presso l'Ufficio del

Territorio di Bologna il 11-08-2008 al n.50146 del registro generale e al

n.28181 del registro particolare i signori ./., coniugi in regime di comunione

legale dei beni acquistarono la quota di $\frac{1}{2}$ dei terreni censiti al foglio 22

particelle 464, 468 e 470 da ./., titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in

separazione di beni.

Pertanto alla data di aggiornamento sopra indicata i terreni censiti al Catasto

dei Terreni al foglio 22 con le particelle 464, 468 e 470 appartengono ad ./.,

in ragione di $\frac{1}{4}$ di proprietà in separazione di beni, ./., ragione di $\frac{1}{4}$ di

proprietà in regime di comunione di beni, ./., in ragione di $\frac{1}{4}$ di proprietà in

regime di comunione di beni, conformemente alle risultanze catastali.

La detta quota di $\frac{1}{2}$ di detti terreni era pervenuta a ./., per la quota di $\frac{1}{2}$ di

piena proprietà, da ./., titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, per atto di

Arch. Stefano Masotti

compravendita Notaio IOSA Corrado del 17-06-1995, rep.74110 e trascritto

presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 03-07-1995 al n.18355 del

registro generale e al n.12441 del registro particolare.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEI BENI: I soggetti esecutati ./., al momento

dell'acquisto dei beni, hanno dichiarato di essere coniugi in regime di

separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come

da relazione ventennale notarile del Notaio dott.re Francesco Casarini

allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed

in particolare:

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 07-07-2009

al n. 36765 del registro generale e al n. 6859 del registro particolare, di

Euro 241.500,00, Notaio Tassinari Federico del 29-06-2009, rep.

42876/26933, a favore ./.. fronte di un capitale di Euro 161.000,00, durata 30

anni, a carico di ./.. titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione

di beni dei beni censiti al foglio 22 particella 354 Subb.2 et 3, particelle 186-

607 e 367, nonché della quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in separazione di beni

dei beni censiti al foglio 22 particelle 464-468 et 470, ./.. titolare della quota

di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione di beni dei beni censiti al foglio 22

particella 354 Subb.2 et 3, particelle 186-607 e 367, nonché della quota di $\frac{1}{4}$

di piena proprietà in separazione di beni dei beni censiti al foglio 22

particelle 464-468 et 470 .

Arch. Stefano Masotti

Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 22 particella 354

Subb.2-3, particelle 186-607 e 367, nonché la quota di $\frac{1}{2}$ dei beni censiti

al foglio 22 particelle 464-468-470 oggetto della presente certificazione.

./.. elegge domicilio ipotecario in Milano, ./..

Ipoteca giudiziale iscritta il 17-07-2019 al n. 36111 del registro generale

e al li. 6511 del registro particolare, di Euro 8.535,01, decreto ingiuntivo

del Tribunale di Bologna del 28- 04-2017, rep. 3078, a favore ./.. a fronte di

un capitale di Euro 7.814,51, a carico di ./.. della quota di $\frac{1}{2}$ di piena

proprietà dei beni censiti al foglio 22 particella 354 Subb.2 et 3.

Grava la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dei beni censiti al foglio 22

particella 354 Subb.2 et 3 oggetto della presente certificazione.

Trascrizioni

R.G.Es. n.141/2021 Lotto Unico

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

trascritto il 11-06-2021 al n. 31156 del registro generale e al n.21944 del registro particolare. Corte di Appello di Bologna — Unep di Bologna del 15-04-2021, rep. 2452, a ./.. a carico di ./.. indicato quale titolare della quota di un mezzo (½) di piena proprietà in separazione di beni dei beni censiti al foglio 22 particella 354 Subb.2 et 3, particelle 186-607 e 367e dei beni censiti al foglio 22 particelle 464-468-470, e ./.. , indicata quale titolare della quota di un mezzo (½) piena proprietà in separazione di beni censiti al foglio 22 particella 354 Subb.2 et 3, particelle 186-607 e 367e dei beni censiti al foglio 22 particelle 464-468-470.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA e secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento dei beni.

Arch. Stefano Masotti

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Fontanelice (Bo) risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA

Regolamento Urbanistico Edilizio Circondario Imolese - RUE adottato con delibera di Consiglio Comunale n.20 del 07/06/2013.

Controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n.54 del 14/12/2015.

I beni oggetto di procedura esecutiva, sono posti in Territorio Rurale (RUE NTA Tomo III Titolo 4) Classificazione Territorio Urbanizzato e Rurale TAV. 2

RUE

AVP_4 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola dell'Alta Collina

Art. 4.1.1 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale è articolato in rapporto a omogenee peculiarità intrinseche e potenziali dei valori produttivi agricoli, ambientali e paesaggistici in base ai quali sono definite specifiche normative.

*

PSC

AVN_B Sistema forestale e boschivo

(PSC NTA art. 2.1.3 Sistema Forestale e Boschivo)

Sono compresi nel Sistema forestale e boschivo i terreni coperti da vegetazione forestale, boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale, i terreni temporaneamente privi della la preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco ovvero colpiti da altri eventi naturali o antropici totalmente o parzialmente distruttivi, all'esterno dei perimetri del territorio urbanizzato. Sono inoltre individuati i boschi derivanti da ricognizione dei PRG previgenti e loro aggiornamenti. Nei casi di aree boscate eccedenti quelle individuate nel PTCP non corrispondenti al reale stato dei luoghi, si può procedere a verifica e accertamento al fine di considerare le aree oggetto di verifica escluse dal vincolo di zona boscata, valutando lo stato di fatto dei luoghi come indicato dalla LR 9/2012 art. 24, che modifica l'art. 34 della LR 21/2011.

Arch. Stefano Masotti

L'iter da seguire per la modifica dei perimetri delle aree forestali definite ai sensi dell'art. 2 del DLgs 227/2001 è quello indicato all'art. 7.2 del PTCP e tutte le verifiche dovranno essere svolte dall'Ente preposto in materia forestale territorialmente competente.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA:

PSC Tav. 2 - Sistema forestale e boschivo

Il sistema forestale e boschivo è individuato anche nella cartografia di RUE,
depurato dal sistema calanchivo e dagli alvei fluviali ed è indicato con la
sigla **AVN_B**.

PRESCRIZIONI

1. Nel sistema forestale e boschivo sono ammessi:

- interventi sugli edifici esistenti previsti dal RUE per il territorio rurale **ad**

esclusione degli interventi di NC in ampliamento e DR;

- gli usi previsti dal RUE per il territorio rurale ad esclusione degli
allevamenti intensivi.

2. Strade, piste e relativi spazi di sosta devono essere realizzati con
pavimentazione permeabile.

3. Per le infrastrutture e impianti di pubblica utilità si veda il riferimento
normativo.

Arch. Stefano Masotti

4. All'esterno del TU sono vietate le installazioni pubblicitarie ai sensi
dell'art. 7.8 PTCP

La situazione sopradescritta è indicativa, sarà sempre possibile prima
dell'Asta da parte del futuro aggiudicatario consultare e verificare presso il
Comune di Fontanelice, *la situazione urbanistico edilizia dei beni oggetto di*
pignoramento. Si fa presente che tutti gli elaborati, costituenti la
documentazione citata, sono visionabili presso il sito internet del comune di
Fontanelice.

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 e sue modifiche ed integrazioni

Si precisa che: le opere inerenti la costruzione del fabbricato oggetto di stima sono **posteriori al 1°settembre 1967**. Manufatto edilizio costruito a seguito di demolizione di fabbricato esistente causa l'impossibilità del suo mantenimento statico.

Costruzione del fabbricato mediante le seguenti pratiche edilizie:

Licenza di costruzione prot.639 Pratica edilizia n.7/73 rilasciata il 16 marzo 1973 costruzione di abitazione colonica;

Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Fontanelice il 28/02/1975;

Sanatoria per opere edilizie abusive n.192 Registro pratiche PG n.51 del 04 gennaio 1995, ampliamento del piano seminterrato – per ricavare cantina e centrale termica (CT) abitabilità attraverso silenzio assenso.

Sanatoria per opere edilizie abusive n.193 Registro pratiche PG n.52 del 04 gennaio 1995, ampliamento del piano seminterrato– per ricavare garage e cantina, abitabilità attraverso silenzio assenso.

D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria n.27/2009 P.G. N. 4295 del 30/09/2009.

NB. Non risulta la fine lavori a seguito della DIA e la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità per la porzione di fabbricato ed annessi oggetto della presente relazione.

*

Durante il sopralluogo eseguito dal c.t.u. è stata riscontrata la **non corrispondenza** dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nell'ultimo titolo legittimato.

Da una verifica sommaria tra lo stato visionato ed i progetti depositati in

comune si sono evidenziate alcune difformità esterne ed interne in specifico:

Al piano terra si è riscontrato nel vano scala esclusivo un collegamento con altra scala verso il piano seminterrato, opera edilizia non prevista nei progetti depositati, oltre alla realizzazione di un locale w.c. con apertura di finestra alta sulla parete perimetrale che affaccia su area cortiliva comune ed un locale disimpegno rispetto all'adiacente locale garage.

Al piano primo si evidenzia un ispessimento in un angolo della cucina in nicchia, nel locale bagno sono state realizzate due pareti in laterizio che contengono il piatto doccia.

Dette opere abusive riscontrate in sede di sopralluogo potranno essere oggetto di SCIA a Sanatoria con oblazione non inferiore a Euro 2.000,00 a firma di un tecnico abilitato oltre a diritti segreteria, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Arch. Stefano Masotti

Durate il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato una piccola costruzione lato sud-ovest con destinazione centrale termica ed un piccolo ripostiglio, oltre a tettoia in lamiera, sempre lato sud-ovest.

Verificando il RUE lo scrivente ha riscontrato che ricade detta costruzione proprio nella zona di vicolo AVN_B, vincolo che lambisce il fabbricato proprio da quel lato dove in dette zone è vietato qualsiasi tipo di costruzione, di conseguenza occorrerà demolire detto manufatto edilizio abusivo, e trasferire la centrale termica all'interno del fabbricato come era in origine oltre alla demolizione della tettoia abusiva.

Tutte le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario.

A seguito di quanto sopra scritto ed evidenziato lo scrivente nella

determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, a causa dell'impossibilità di definire esattamente i costi della regolarizzazione urbanistico/edilizia, e della verifica sismica e se necessaria sanatoria strutturale, oltre alla demolizione del locale centrale termica e tettoia esterna, ha forfettizzato, nella determinazione del più probabile valore di mercato a metro quadrato un abbattimento del valore di mercato di circa un 20% tenuto in debito conto quanto sopra descritto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La porzione di fabbricato, distinta al *Catasto Fabbricati* del comune di Monterenzio al **Foglio 22 Mapp.354 Sub.2** è posta in classe energetica "B".
Certificato./. (soggetto certificatore) n.00827-Attestato di prestazione energetica n.00827-284149, rilasciato il 19/01/2022, valido fino al 19/01/2032.

Arch. Stefano Masotti

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo 14 gennaio 2022 i beni oggetto di esecuzione immobiliare, risultano in uso ai soggetti eseguiti.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il manufatto edilizio oggetto di esecuzione immobiliare è situato nel Comune di Fontanelice, podere Canovetta, che dista 4/5 chilometri dall'abitato di Fontanelice. Fontanelice è un comune italiano di 1955 abitanti della città metropolitana di Bologna in Emilia-Romagna. Sorge lungo il corso del fiume Santerno, a circa 18 chilometri a monte della città di Imola. Caratteristico il centro storico e di interesse naturalistico le formazioni geologiche e il paesaggio del suo territorio. Fa parte del Nuovo Circondario Imolese.

Il fabbricato da cielo a terra è del tipo fabbricato bifamiliare isolato, realizzata intorno ai primi anni settanta, situata in zona collinare, nelle vicinanze della zona industriale di Fontanelice e della caserma dei Vigili del Fuoco.

L'accesso pedonale e quello meccanizzato al manufatto avviene dalla via della Cima per poi giungere su aree in comproprietà con altra proprietà.

Il fabbricato presenta una struttura realizzata in c.a. e muratura portante di laterizio, i solai sono in latero cemento, il coperto a falde inclinate ha con orditura travi e travetti in ca, tavelle in laterizio, il manto di copertura in tegole di laterizio.

I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati.

Porzione di fabbricato finiture interne:

Piano terra

Arch. Stefano Masotti

Accesso alla porzione di fabbricato attraverso area comune pavimentata con porfido del *tipo opus incertum*. L'ingresso pedonale alla porzione di fabbricato, avviene tramite porta in alluminio anodizzato e vetro da cui si accede a scala interna esclusiva che conduce al piano primo.

Piano primo

I locali del piano primo presentano una pavimentazione in piastrelle di gres ceramico di cm.45x45, la zona cottura ha rivestimento in piastrelle di ceramica di cm.20x20, il locale bagno ha una pavimentazione di gres ceramico di cm.45x45 e rivestimento in piastrelle di ceramica di cm.30x60, locale illuminato e ventilato naturalmente dotato di wc con cassetta interna bidet, lavandino e doccia. La pavimentazione del terrazzo è in piastrelle di ceramica cm.30x30.

Stefano Masotti
Architetto

22 di 32

Le pareti sono intonacate tinteggiate.

Gli infissi esterni, finestre e porte finestre, sono in legno verniciato e vetro camera, il sistema di oscuramento avviene mediante tapparelle avvolgibili in PVC.

La porta di accesso al piano primo è del tipo blindata, e le porte interne sono in legno dotate di ferramenta di ritegno e di chiusura.

Presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, termico con caldaia situata in apposito locale che serve anche altro appartamento, in comune anche approvvigionamento idrico e tubero per GPL situato in area cortiliva comune. All'interno dell'appartamento i corpi scaldanti sono in ghisa e nel bagno presente un termoarredo.

Stato di manutenzione conservazione (sufficiente).

Piano seminterrato -

Arch. Stefano Masotti

Locale garage con pavimento in piastrelle di ceramica effetto mosaico, nel locale bagno non autorizzato, pavimento con piastrelle cm.15x7 e rivestimento cm.15x15, presenti wc con cassetta esterna, bidet, lavabo, finestra alta in alluminio anodizzato apertura a vasistas con vetro semplice. Pareti intonacate e tinteggiate, intradosso del solaio al grezzo. Portone di accesso al garage con serranda avvolgibile scorrevole orizzontale in ferro zincato.

Locale cantina con pavimento in gres rosso pareti intonacate ed intradosso del solaio al grezzo. Non sono presenti porte.

Presente impianto elettrico con canaline esterne ed impianto idrico.

Stato di manutenzione conservazione (mediocre)

*

R.G.Es. n.141/2021 Lotto Unico

Terreni agricoli in prossimità del fabbricato che in parte confinano con il tracciato stradale di via della Cima e che comprende anche un relitto stradale (mapp. 607). Sono a giacitura non piana, incolti e in alcuni punti presentano alberature spontanee.

Sul luogo non è stato possibile accertare elementi certi di riferimento per il riconoscimento del reale posizionamento dei confini di proprietà per detti terreni.

Area cortiliva in proprietà di un mezzo circostante il fabbricato che da accesso al piano terra del fabbricato ed al piano seminterrato. Per l'accesso al seminterrato l'area è in parte inghiaiaata, parte in terra e parte con gettata in cemento. Presenti recinzioni di tipo di cantiere edile verso i mappali 690-469 et 471. Parte dell'area cortiliva in proprietà (mapp.468) è recintata con barriera in ferro zincato e rete metallica ed inserita su muretto in sasso locale con diverse altezze che seguono l'andamento del terreno. In prossimità dell'ingresso pedonale al fabbricato è presente un cancellino che conduce agli accessi delle due unità immobiliari che fanno parte del fabbricato.

Arch. Stefano Masotti

Quanto sopradescritto è meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura

esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala. Riferimento D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n.662". In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

Per le abitazioni

Arch. Stefano Masotti

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali.
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le

superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano

comunicanti con i vani principali

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili ,non siano comunicanti, con i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente *a titolo indicativo*, è la seguente:

Appartamento P. 1°	circa mq. 110,00
--------------------	------------------

Terrazzo P1°	circa mq. 6,00
--------------	----------------

Piano Semin. Cantina wc disimp.	circa mq. 29,00
---------------------------------	-----------------

Arch. Stefano Masotti

Piano Semin. Garage	circa mq. 35,00
---------------------	-----------------

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

-	Superficie	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
---	------------	------------------------	------------------

-	Appartamento P1	mq. 110,00	x1,00 = mq. 110,00
---	-----------------	------------	--------------------

-	Terrazzo P1	mq. 6,00	x 0,25 = mq. 1,00
---	-------------	----------	-------------------

-Aspetto economico: il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare. Il valore di mercato, peraltro rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda "l'oggettività" della stima".

Arch. Stefano Masotti

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la data di costruzione, il tipo di finiture e lo stato di conservazione pessimo, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili

similari a quello da valutare, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP.

*

Nella fattispecie si sono confrontati i dati rilevati

Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Arch. Stefano Masotti

Anno 2021- Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: FONTANELICE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E CASE SPARSE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Min

Max

Abitazioni di tipo economico NORMALE 550 800

Abitazioni di tipo economico SCADENTE 400 550

*

Osservatorio dei Valori degli immobili FIAIP anno 2021, prezzi riferiti a

Settembre 2020 Marzo 2021

-Abitazioni da ristrutturare: minimo Euro 390,00, massimo Euro 500,00

-Abitazioni in buono stato: minimo Euro 650,00, massimo Euro 950,00

-Abitazioni ristrutturate: minimo Euro 1100,00, massimo Euro 1200,00

*

Valutazione del bene

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico

stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di

procedura esecutiva tenendo in considerazione la finalità della stima,

considerando il valore unitario della porzione di fabbricato da terra a cielo

che versa in *condizioni sufficienti anche in considerazione del fatto che il*

manufatto sarà oggetto di progetto di sanatoria volto alla regolarizzazione

delle difformità, oltre che alla verifica sismica, il tutto a cura e spese

dell'aggiudicatario.

– la valutazione dell'immobile è sempre a corpo e non a misura; le

operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore

unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il

più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e

compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche

eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o

di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene

“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.

In base a quanto visto in luogo, già brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di manutenzione e conservazione della sua *scarsa appetibilità*, dei criteri di valutazione sopraesposti ed infine della situazione del mercato immobiliare riferito alla data della stima, si ritiene di considerare un valore a metro quadrato pari a circa **Euro 950,00 (novecento cinquanta/00)**.

Prevista una riduzione a metro quadrato di circa un 20% per la regolarizzazione urbanistico/edilizia/strutturale e la demolizione delle opere non sanabili e tutto quanto indicato nel paragrafo "regolarità edilizia" a carico dell'aggiudicatario, così da determinare un valore ridotto a metro quadrato pari ad Euro 760,00 (settecento sessanta /00).

Euro/mq.137,00 x mq.760,00 = Euro 104.120,00,00 valore arrotondato per difetto ad Euro 104.000,00 (cento quattro mila /00).

Arch. Stefano Masotti

Detto valore è comprensivo della quota di proprietà di un mezzo (1/2) dell'area cortiliva pertinenziale circostante l'edificio.

Terreni agricoli

Anche per i terreni la valutazione viene effettuata con il metodo per Comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie e stato d'uso. A causa dell'attuale congiuntura immobiliare, caratterizzata da un sostanziale irrigidimento delle dinamiche transattive, non è stato possibile acquisire informazioni su effettivi scambi di beni simili.

Peraltro, l'indagine di mercato effettuata non ha consentito di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione,

attualmente offerti sul mercato.

E' stato possibile accedere ad altre fonti informative indirette quali:

Ufficio del Territorio di Bologna- valori agricoli medi della provincia,
annualità 2020 Regione Agraria N.5 –Colline del Sillaro e del Santerno.

Terreni agricoli di piena proprietà in base alle colture

Seminativo mq. 540 x Euro 17000/ha = Euro 918,00

Frutteto mq. 2923 x Euro 30000/ha = Euro 8.769,00

Bosco Ceduo mq. 1000 x Euro 1500/ha = Euro 150,00

Relitto Stradale mq. 100 = Euro 0,00

4563 **Euro 9.837,00**

Complessivamente il valore dei terreni è di Euro 10.000,00

**Il più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato ed
annessi, comprensiva dei terreni di proprietà è pari ad Euro 114.000,00
(cento quattordici mila/00).**

Arch. Stefano Masotti

In caso di vendita forzosa del bene lo scrivente dopo aver determinato il
valore medio della ***piena proprietà*** della porzione di fabbricato urbano
posto nel Comune di Fontanelice, via della Cima n.12, costituita da un
appartamento al piano primo, con annessi locali al piano seminterrato
(garage e cantina), terreni limitrofi di proprietà esclusive oltre alla quota di
un mezzo (½) di area cortiliva pertinenziale, *ha di seguito adeguato e
corretto la stima applicando una riduzione pari al 10% del valore presunto
di mercato causa la mancanza di garanzia per vizi, oltre al fine specifico
che guida la stima*, ciò con le seguenti risultanze:

Euro 114.000,00 x 10% = Euro 11.400,00

Euro 114.000,00 - Euro 11.400,00 = Euro 102.600,00 valore arrotondato

per difetto ad Euro 100.000,00 (cento mila/00).

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del GE, con criterio sintetico.

- Inoltre si precisa che:

- qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario.

Il valore del bene oggetto di esecuzione immobiliare da porre a base d'asta risulta essere pari ad Euro 100.000,00 (cento mila/00).

*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Arch. Stefano Masotti

Con Osservanza

Bologna li 12 marzo 2022

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Stefano Masotti